

SEKRI VALENTIN ZERROUK

# La newsletter Immobilier

Novembre 2024

Bienvenue dans notre newsletter dédiée à l'actualité du droit immobilier.

A chaque édition, nous vous offrons un tour d'horizon des dernières évolutions et tendances du paysage juridique immobilier. Nous traitons des récentes réformes législatives et des décisions jurisprudentielles marquantes qui pourraient influencer sur vos activités.

Nous espérons que cette lecture vous sera aussi enrichissante qu'utile et demeurons à votre disposition pour toute interrogation que vous pourriez avoir.

L'équipe Immobilier de Sekri Valentin Zerrouk



● Bail  
commercial



● Vente /  
Copropriété



● Construction

# Bail commercial



## Compétence territoriale en matière de contentieux des baux commerciaux : suite ... et fin !

CA PARIS, 24 OCTOBRE 2024, N° 24/11779, 24/11828 ET 24/12032

Pour mémoire, par six jugements du 21 juin 2024, le Tribunal judiciaire de Paris s'était déclaré incompétent dans diverses procédures afin de fixation du loyer lors du renouvellement du bail qui contenait une clause attributive de compétence territoriale au profit de Paris, les immeubles étant situés en dehors de son ressort.

La Cour d'appel de Paris juge que les parties contractant un bail commercial, en qualité de commerçant, peuvent déroger, par une clause spécifiée de façon très apparente dans l'acte, à la règle de compétence territoriale fixée par l'article R. 145- 23 du Code de commerce.

Elle retient également que la clause aux termes de laquelle « tout litige relatif aux présentes et à leurs suites sera de la compétence des tribunaux de Paris » suffit à

déterminer la juridiction choisie par les parties. Elle en déduit donc que le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris est bien territorialement compétent.

## Compétence territoriale en matière d'instruction in futurum (le « référé préventif »)

CA PARIS, 24 OCTOBRE 2024, N° 24/11779, 24/11828 ET 24/12032

Par deux décisions du 26 septembre 2024, le Tribunal judiciaire de Paris a précisé qu'il n'était pas - non plus- territorialement compétent pour statuer sur la demande de référés dits « préventifs », à savoir les demandes d'expertise judiciaire ayant pour objet de dresser l'état des avoisinants avant toute opération de construction immobilière devant être réalisée hors de son ressort. Le Tribunal Judiciaire de Paris a ainsi indiqué que « *la compétence de la juridiction dans le ressort de laquelle la mesure doit être exécutée s'impose à l'exclusion de toute autre* ».

La Cour d'appel de Paris rappelle que le juge territorialement compétent pour statuer sur une requête ou une assignation en référé fondée sur l'article 145 du Code de procédure civile est le président du Tribunal Judiciaire susceptible de connaître de l'instance ultérieure au fond **ou** celui du tribunal judiciaire dans le ressort duquel les mesures d'instruction in futurum sollicitées doivent, même partiellement, être exécutées.

Elle juge que cette option s'applique lorsque la mesure d'instruction *in futurum* est une expertise qui porte sur un bien immobilier.

Après avoir constaté qu'en l'espèce le tribunal judiciaire de Paris était susceptible de connaître par la suite de l'instance au fond, la Cour d'appel de Paris a donc logiquement retenu que le juge des référés du Tribunal judiciaire de Paris était territorialement compétent.

# L'exception d'inexécution ne saurait jouer lorsque l'exploitation est possible

COUR DE CASSATION, 3ÈME CHAMBRE CIVILE, 10 OCTOBRE 2024 / N° 22-24.395

Un bailleur a délivré à son preneur un commandement de payer visant un arriéré de loyers. Le preneur l'assigne alors en annulation de ce commandement et restitution d'un trop-perçu de loyers, et sollicite une dispense intégrale du paiement de plusieurs échéances de loyers en raison de l'état de l'immeuble.

Le preneur invoque donc l'exception d'inexécution au regard des manquements du bailleur ayant rendu les locaux impropres à leur destination, sur le fondement de l'article 1719 du Code civil.

La Haute Juridiction répond que, « *nonobstant l'état de vétusté de la façade et de la couverture de l'immeuble constaté par l'expert judiciaire, la locataire avait été en mesure d'exploiter et d'occuper les locaux commerciaux donnés à bail* ».

Elle ajoute que, si une demande de réduction du loyer aurait éventuellement pu prospérer, une demande de dispense intégrale du paiement des loyers ne saurait aboutir sur le fondement de l'exception d'inexécution pour manquement du bailleur à ses obligations d'entretien et de réparation.

# Vente / Copropriété



## Action en nullité d'une clause du règlement de copropriété : précision sur les conditions de recevabilité

COUR DE CASSATION, 3E CIV., 19 SEPTEMBRE 2024, N° 23-20053

L'article 14 du code de procédure civile dispose que « *nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée* ». L'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 prévoit quant à lui que « *toutes clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites* ». Aux termes de l'article 15 de la loi précitée, le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

En l'espèce, deux propriétaires de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, ont assigné une troisième propriétaire de lots dans le même immeuble en remise en état de combles communs que celle-ci se serait appropriés.



Le syndicat n'avait toutefois pas été appelé à la cause.

La Cour de cassation juge en conséquence que « *l'action tendant à voir prononcer le caractère non écrit d'une clause d'un règlement de copropriété n'est recevable que si le syndicat des copropriétaires est appelé à la cause ou entendu* ».

# Construction



## Annulation d'un procès-verbal de réception d'un ouvrage : attention à saisir le juge compétent !

COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE BORDEAUX, 26 SEPTEMBRE 2024, N°22BX02657

La commune de Saint-Leu a demandé au tribunal administratif de La Réunion d'annuler un procès-verbal de réception des travaux de réalisation d'un émissaire en mer et de condamner solidairement, sur le fondement de la responsabilité contractuelle, le maître d'œuvre et le groupement d'entreprises à lui verser des dommages et intérêts. Le tribunal a partiellement fait droit à ses demandes mais a accueilli la fin de non-recevoir des défendeurs tirés de l'irrecevabilité des conclusions de la commune.

La Cour administrative d'appel de Bordeaux rappelle qu' « *Il n'entre pas dans les pouvoirs du juge administratif, qu'il soit saisi sur le terrain de la responsabilité contractuelle ou sur celui de la responsabilité extracontractuelle des constructeurs, de se prononcer sur des conclusions tendant à l'annulation d'un*

*procès-verbal de réception d'un ouvrage ».*

Le moyen tiré de l'irrégularité du jugement pour omission à statuer a donc été écarté.

## Démolition / reconstruction : l'intérêt à agir du locataire en annulation du permis de construire

CONSEIL D'ÉTAT, 1ÈRE - 4ÈME CHAMBRES RÉUNIES, 16/10/2024, 475093

Une société locataire de locaux commerciaux demande au tribunal administratif d'annuler pour excès de pouvoir un arrêté par lequel le maire a accordé un permis de construire en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier et, partant, de la démolition de l'existant.

La Cour d'Appel a débouté la demanderesse indiquant que *« ce permis, par lui-même, n'était pas de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance par la société du bien occupé »* mais a reconnu un intérêt à agir à celle-ci car *« la qualité de locataire de l'immeuble existant conférait à la société requérante un intérêt suffisant pour demander l'annulation pour excès de pouvoir du permis de construire litigieux »*.

Le Conseil d'Etat censure cette décision en indiquant que la seule qualité de locataire ne permet pas à la société demanderesse de justifier *« d'un intérêt lui donnant qualité pour demander l'annulation pour excès de pouvoir de ce permis de construire »*.

## Les conséquences de la cession par l'entrepreneur principal de créances de travaux sous-traités

COUR DE CASSATION, 17 OCTOBRE 2024, N°23-11.682



La Cour de cassation juge depuis de nombreuses années qu'en l'absence de tout cautionnement, la cession par l'entrepreneur principal de créances correspondant à des travaux qu'il a sous-traités est inopposable au sous-traitant (Cass. com 16/05/1995, n°92-21.876).

Elle fait ainsi application des articles 13-1 et 14 de la loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance qui précisent respectivement que :

- *« L'entrepreneur principal ne peut céder ou nantir les créances résultant du marché ou du contrat passé avec le maître de l'ouvrage qu'à concurrence des sommes qui lui sont dues au titre des travaux qu'il effectue personnellement »*
- *« A peine de nullité du sous-traité les paiements de toutes les sommes dues par l'entrepreneur au sous-traitant, en application de ce sous-traité, sont garantis par une caution personnelle et solidaire obtenue par l'entrepreneur d'un établissement qualifié, agréé dans des conditions fixées par décret. Cependant, la caution n'aura pas lieu d'être fournie si l'entrepreneur délègue le maître de l'ouvrage au sous-traitant dans les termes de l'article 1338 du code civil, à concurrence du montant des prestations exécutées par le sous-traitant ».*

La question posée devant la Haute Juridiction le 17 octobre dernier concerne en réalité la situation où la cession de créances étant intervenue, l'entrepreneur principal confie la réalisation de travaux supplémentaires au sous-traitant, puis se trouve sous les liens d'une procédure collective (en l'espèce un redressement judiciaire).

La Cour de cassation répond que *« si le cautionnement ne couvre pas les travaux confiés ultérieurement au sous-traitant par la conclusion d'autres contrats, la cession par l'entrepreneur principal de créances correspondant aux travaux sous-traités n'est inopposable au sous-traitant et à la caution subrogée que dans la limite des travaux dont le paiement n'a pas été garanti. Le maître de l'ouvrage ne peut donc se prévaloir d'une telle inopposabilité qu'à concurrence des sommes correspondant au montant des travaux sous-traités non garanti ».*

De sorte que le maître de l'ouvrage ne saurait se prévaloir de l'inopposabilité de la créance cédée pour la partie antérieurement garantie et largement majoritaire en l'espèce.

# A ne pas manquer



## L'immobilier au cœur de la déclaration de politique générale du nouveau Premier Ministre

DÉCLARATION DE POLITIQUE GÉNÉRALE DE M. MICHEL BARNIER À L'ASSEMBLÉE NATIONALE LE 1ER OCTOBRE 2024

- Le Premier Ministre a annoncé la mise en place de « *mesures rapides* » pour relancer « *l'investissement locatif et l'accession à la propriété* ». Il s'agit notamment de l'extension du prêt à taux zéro sur tout le territoire français pour les primo accédants, ou encore de la simplification « *au maximum les normes qui pèsent sur la construction de logements neufs ou la réhabilitation des logements anciens.* »
- Par ailleurs, le Premier Ministre prévoit la simplification du diagnostic énergétique : « *Nous allons mieux cibler l'accompagnement des particuliers et des entreprises notamment pour la rénovation thermique des bâtiments. En attendant, le diagnostic de performance énergétique sera simplifié et son calendrier sera adapté* ». Selon les dernières informations communiquées, cette adaptation ne concernerait cependant que les copropriétés et non l'ensemble des logements.

- Enfin, le Premier Ministre a évoqué l'objectif « zéro artificialisation nette ». Pour rappel, la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050, ainsi qu'un premier objectif intermédiaire de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

Michel Barnier vient ainsi proposer de tempérer l'évolution de l'objectif : « *Pour construire, il faut du foncier. Nous devons faire évoluer de manière pragmatique et différenciée la réglementation « zéro artificialisation nette » pour répondre aux besoins essentiels de l'industrie et du logement* ».



## Loi de simplification de la vie économique adoptée par le Sénat le 22 octobre 2024

**Le Sénat a voté et adopté le 22 octobre dernier la loi de simplification qui sera étudiée par l'Assemblée Nationale en fin d'année au plus tôt. De nombreuses mesures sont mises en place et, notamment, concernant le domaine immobilier :**

- Ce projet prévoit la création d'un article L145-33-A du Code de commerce, non seulement d'ordre public mais également applicable aux baux en cours, qui met en place un paiement mensuel de droit pour le preneur si ce dernier en fait la demande lors de la prochaine échéance et à condition qu'il ne soit pas visé par une action en paiement du loyer diligentée par son bailleur. Une exception est toutefois prévue à ce paiement mensuel de droit : les locaux monovalents.

- L'article L145-46-1 est amendé afin d'intégrer la définition des locaux à usage commercial et artisanal dans le cadre du droit de préemption créé par la loi dite « PINEL ».
- L'article L145-40 du Code de commerce, afférent au dépôt de garantie, serait précisé sur trois points :
  - Il ne saurait excéder trois mois de loyers,
  - Il doit être restitué par l'acquéreur de l'immeuble en toute hypothèse,
  - Il doit être restitué au preneur dans les trois mois à compter de la remise des clés au bailleur.

Précision faite que l'article L145-40 est d'ores et déjà d'ordre public.

- Une dérogation à l'article L112-1 du Code monétaire et financier serait désormais admise : les clauses d'indexation dites « tunnel » (stipulant une limitation réciproque à la hausse et à la baisse de l'indexation) seraient valides, uniquement s'agissant de l'Indice des Loyers Commerciaux (donc ni de l'ILAT, ni de l'ICC) et uniquement pour des locaux à usage commercial.
- L'article L145-41 du Code de commerce afférent à la clause résolutoire serait amendé et conditionnerait l'octroi de délais de paiement au preneur à sa capacité à régler la dette locative et à reprendre le paiement du loyer courant « avant la date de la première audience ».

Il va sans dire que la relecture par l'Assemblée Nationale de ces mesures particulièrement impactantes pour les bailleurs est très attendue. Rendez-vous en janvier 2025 !

---



## Fin de la consultation publique sur la réglementation environnementale 2020 (RE2020)

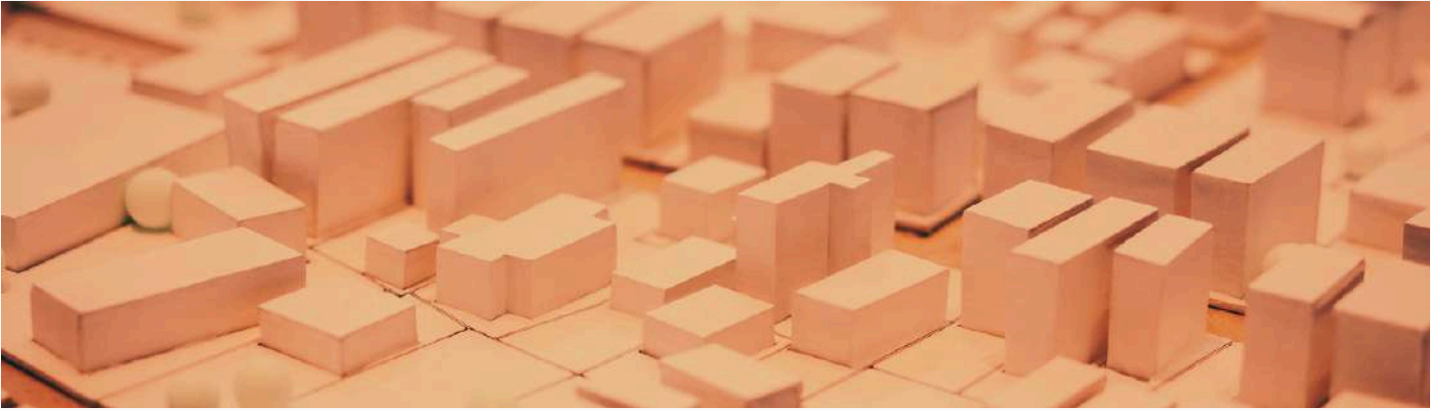
**Le Gouvernement a organisé du 11 octobre au 2 novembre 2024 dernier une consultation publique en vue de réglementer par décret de nouvelles exigences de performance énergétique et environnementale afférentes aux constructions en France.**

En conséquence dudit projet de décret dont l'entrée en vigueur est à ce stade prévue au 1er janvier 2025, certaines adaptations sont envisagées, « *sans en modifier l'ambition ou les grands équilibres mais afin de traiter des situations particulières jugées particulièrement contraintes et pour lesquelles des ajustements sont nécessaires pour garantir la soutenabilité des exigences de la réglementation à compter du 1er janvier 2025* ».

Lesdites adaptations envisagées sont :

- Une possibilité de déroger à la durée de validité de 5 années des données environnementales pour porter cette durée à 8 ans maximum, justifiée par son caractère exceptionnel et l'impossibilité de réaliser la mise à jour de la déclaration de données environnementales ;
- Une option concernant les constructions de moins de 50m<sup>2</sup> ou les extensions de moins de 150m<sup>2</sup> permettant de définir les exigences spécifiques pour ces constructions/extensions sans appliquer les minimaux requis par l'article R.172-4 du Code de la construction et de l'habitation ;
- La modification de la méthode de calcul des exigences de performance énergétique et environnementale par la modification de divers coefficients.





## Arrêté du 18 octobre 2024 portant diverses mesures relatives aux formulaires des autorisations d'urbanisme

**L'arrêté du 18 octobre 2024 vient codifier, aux articles A. 431-3-1 (pour les projets de construction) et A. 441-3-1 du Code de l'urbanisme (pour les projets d'aménagement), la possibilité de recourir à une modification de la décision de non-opposition à déclaration préalable.**

Ces nouvelles dispositions seront applicables aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées **à compter du 1er janvier 2025**.

Cette déclaration préalable modificative devrait être soumise aux mêmes conditions que le permis de construire modificatif, à savoir :

- la décision de non-opposition à déclaration préalable doit être en cours de validité ;
- les travaux autorisés par cette décision ne doivent pas être achevés ;
- les modifications ne doivent pas apporter au projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.



## M-2 avant le début de l'expérimentation des TAE !

**Pour rappel, la loi du 20 novembre 2023 et l'arrêté du 5 juillet 2024 créent une nouvelle juridiction appelée le « Tribunal des Activités Économiques » (TAE), composé des juges élus du Tribunal de Commerce mais également d'exploitants agricoles devenus juges pour les besoins du TAE.**

Ce TAE sera compétent pour traiter de diverses procédures et notamment :

- des procédures collectives (sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire) ;
- des procédures d'alerte (signalement de faits de nature à compromettre la continuité de l'exploitation ou affecter de manière préoccupante la situation économique de l'entreprise) ;
- des procédures amiables (mandat ad hoc, conciliation) ;
- des désignations de conciliateurs pour les exploitations agricoles.

S'agissant spécifiquement des baux commerciaux, le TAE sera compétent pour traiter des actions relatives aux baux commerciaux dans l'hypothèse (et uniquement celle-ci) où elles sont connexes à une procédure collective.

Précision utile en matière territoriale : le TAE sera expérimenté pendant quatre ans à partir du 1er janvier 2025 dans seulement douze tribunaux de commerce en France : Auxerre, Avignon, Le Havre, Limoges, Lyon, Marseille, Le Mans, Nancy, Nanterre, Paris, Saint-Brieuc et Versailles.

# Contacts



**Laurent  
Schittenhelm**

Associé

✉ [lschittenhelm@svz.fr](mailto:lschittenhelm@svz.fr)



**Marion  
Viel**

Collaboratrice

✉ [mviel@svz.fr](mailto:mviel@svz.fr)



**Maxime  
Rouah**

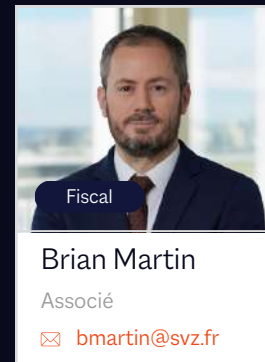
Collaborateur

✉ [mrouah@svz.fr](mailto:mrouah@svz.fr)

# Focus

#Fiscal

## Précisions sur l'assujettissement à la TVA des SCI au titre de leurs cessions de biens immobiliers



**Les cessions de terrains à bâtir sont soumises de plein droit à la TVA lorsqu'elles sont effectuées à titre onéreux par des personnes assujetties agissant en tant que telles, et ce, quelle que soit la qualité de l'acquéreur. L'application de la TVA nécessite donc de démontrer que les cessions en cause caractérisent une activité économique pour les besoins de la TVA.**

Dans cette affaire, la Cour administrative d'appel de Marseille (CAA de Marseille, 26 janvier 2024, n° 22MA01817) avait jugé que les opérations de cession, par une SCI, de biens immobiliers devaient être soumises à TVA en considérant (notamment) que la SCI avait eu l'intention, dès l'acquisition des terrains, de les revendre après les avoir divisés en lots.

Le Conseil d'État admet partiellement le pourvoi du contribuable qui contestait l'existence d'une activité économique au sens de la TVA. La haute juridiction devra notamment se prononcer sur les indices permettant de distinguer une gestion patrimoniale d'une activité commerciale taxable. A priori, l'assujettissement à la TVA des opérations immobilières nécessiterait la démonstration de « démarches actives de commercialisation », au-delà des critères traditionnels relatifs à l'intention spéculative initiale et au caractère habituel des cessions. Affaire à suivre...

Conseil d'État du 31 octobre 2024, n°492941 Société civile immobilière et forestière du domaine des Charles